

## Beschlussvorlage

zur Vorberatung im **Ortsbeirat Nordstadt**  
zur Vorberatung im **Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung**  
zur Behandlung im **Gemeinderat**

---

**Betreff:** **Entwicklungsstrategie für das Gebiet Waldhäuser-Ost;  
Sanierungsgebiet "Tropenlinik" - Satzungsbeschluss**  
**Bezug:** 330/2017, 131/2018, 219/2018  
**Anlagen: 2** Anlage 1: Gebietsabgrenzung  
Anlage 2: Sanierungssatzung

---

## Beschlussantrag:

1. Die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Tropenlinik“ wird gemäß § 142 des Baugesetzbuches (BauGB) und § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der jeweils gültigen Fassung beschlossen. Die Gebietsabgrenzung ist im Lageplan vom 07.09.2018 dargestellt (Anlage 1). Dem beigefügten Satzungsentwurf (Anlage 2) wird zugestimmt.
2. Die Frist, in der die Sanierung „Tropenlinik“ durchgeführt werden soll, wird vorläufig bis zum 31.12.2023 festgelegt.

## Ziel:

Förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Tropenlinik“.

## **Begründung:**

### 1. Anlass / Problemstellung

Mit der Vorlage 330/2017 hat der Gemeinderat die Einleitung vorbereitender Untersuchungen für das Gebiet „Waldhäuser-Ost“ beschlossen. Die daraufhin durchgeführten vorbereitenden Untersuchungen sind inzwischen abgeschlossen. Auf Grundlage der Ergebnisse dieser Untersuchungen soll nun für den Teilbereich Tropenlinik des Untersuchungsgebiets ein Satzungsbeschluss für ein Sanierungsgebiet gefasst werden.

### 2. Sachstand und Begründung

Das förmlich festzulegende Sanierungsgebiet „Tropenlinik“ umfasst die Flurstücke 1660/1 und 1660/6 (Anlage 1), auf denen sich Neu- und Altbau der Tropenlinik Paul-Lechler-Krankenhaus, ein Parkhaus sowie eine Kindertageseinrichtung befinden. Seit dem Bezug des Neubaus 2017 steht der Altbau der Tropenlinik in großen Teilen leer. Aufgrund baulicher Veränderungen und Erweiterungen in der jüngeren Vergangenheit steht der Altbau nicht unter Denkmalschutz. Durch seine prominente Lage an der Hangkante über der Stadt ist das Gebäude jedoch städtebaulich prägend und sollte aus Gründen des Stadtbildes dringend erhalten bleiben. Darauf hat die Stadtverwaltung im bisherigen Prozess intensiv hingewirkt.

Der Bereich Tropenlinik wurde in das Untersuchungsgebiet Waldhäuser-Ost mit aufgenommen, da an diesem quartiersnahen Standort sehr kurzfristig altersgerechte Wohnungen entstehen können, die in Waldhäuser-Ost in großem Umfang fehlen.

#### 2.1 Städtebauliche Missstände und Ziele

Ein wesentlicher städtebaulicher Missstand im Untersuchungsgebiet Waldhäuser-Ost ist das fehlende Angebot an – barrierefreien – Wohnformen für ältere Menschen auch mit Unterstützungs- bzw. Pflegebedarf. Die barrierefreie bzw. –arme Anpassung im Bestand wird aus wirtschaftlichen Gründen nur punktuell möglich sein, für die Schaffung neuer Wohnungen stehen nur sehr begrenzt Flächen zur Verfügung. Der derzeit überwiegend leerstehende Altbau der Tropenlinik befindet sich in einem baulich schlechten Zustand und weist Missstände und Mängel im Sinne des § 177 BauGB auf, u.a. entspricht das Gebäude nicht mehr den aktuellen Brandschutzbestimmungen sowie energetischen Standards. Die Mängel sollen durch

Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen beseitigt und behoben werden. Um das stadtbildprägende Gebäude zu erhalten, muss es einer neuen Nutzung zugeführt werden. Der Altbau soll umfassend saniert und zu 43 Altenwohnungen umgebaut werden. Dies ist eine wirksame Maßnahme, um den im Untersuchungsgebiet anstehenden Generationenwechsel leichter zu gestalten. Außerdem leistet das Vorhaben einen wichtigen Beitrag zur Umsetzung der Ziele des Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts für Waldhäuser-Ost (vgl. Vorlage 219/2018 insbes. Themenfeld Wohnen, Wohnumfeld und Nahversorgung sowie Soziale Infrastruktur und Zusammenhalt).

#### 2.2 Durchführung der Sanierung

Mit dem Vorhaben kann kurzfristig begonnen werden, da es bereits einen mitwirkungsbereiten Investor gibt, sowie mit der Verwaltung abgestimmte Planungen vorliegen. Dies sind

gute Voraussetzungen für eine erfolgreiche Durchführung der Sanierung. Die Altenwohnungen stellen eine passende Ergänzung zu den vorhandenen Nutzungen auf den Grundstücken dar, die einen Lebensraum für ältere, kranke und pflegebedürftige Menschen bis zum Lebensende schaffen (Palliativangebot in der Klinik, geplanter Neubau Hospiz auf dem benachbarten Grundstück). Die Mieterinnen und Mieter der Altenwohnungen können bei Bedarf auf ambulante Dienste (u.a. haushaltsnahe Dienstleistungen) zugreifen und die Nähe zur medizinischen Versorgung nutzen. Das Areal der Tropenlinik öffnet sich immer mehr durch die vielfältigen Nutzungen und entwickelt sich zunehmend zu einem Ort der Begegnung für die Nachbarschaft u.a. durch das öffentliche Café im Klinikneubau, die Kindertageseinrichtung oder den mietbaren Multifunktionsaal.

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen wurden die Betroffenen sowie die Träger öffentlicher Belange beteiligt. Von keiner Behörde bzw. sonstigem Träger öffentlicher Belange wurden Bedenken gegen die geplante Stadterneuerungsmaßnahme vorgebracht. Die weiteren Anregungen sind in den vorbereitenden Untersuchungen detailliert aufgeführt.

### 2.3 Finanzierung der Sanierung

Für die Maßnahme 11.0 des Neuordnungs- und Maßnahmenkonzepts (Anlage 3) werden keine Fördermittel eingesetzt, die Kosten trägt der Eigentümer selbstständig. Es handelt sich um eine private Maßnahme, die im bestehenden Planungsrecht realisiert werden kann. Eine Modernisierungsvereinbarung, die die Ziele des Projekts mit Erhaltung des stadtbildprägenden Gebäudes und seine neue Nutzung regelt, ist für den Eigentümer Grundlage für eine Bescheinigung gemäß §§ 7h, 10f, 11a Einkommensteuergesetz (EStG), um steuerliche Begünstigungen zu nutzen. Hierdurch kann der sehr hohe Aufwand zur Erhaltung des Gebäudes wirtschaftlich tragfähig werden. Die Verwaltung wird zeitnah mit dem Eigentümer eine Modernisierungsvereinbarung abschließen.

## 3. Vorschlag der Verwaltung

### 3.1 Wahl des Verfahrens

Die Gemeinde hat bei der Beschlussfassung über die Sanierungssatzung aufgrund der Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen zu entscheiden, welche Verfahrensart bei der Sanierung anzuwenden ist – Durchführung der Sanierung im umfassenden Verfahren (Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB) oder im vereinfachten Verfahren (ohne Anwendung dieser Vorschriften sowie ggf. auch ohne die Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB).

Auf Grundlage der in Kapitel 6.4 der vorbereitenden Untersuchungen beschriebenen Begründung zur Verfahrenswahl für ein Sanierungsgebiet „Tropenlinik“ ist die Empfehlung, die Maßnahme im vereinfachten Verfahren durchzuführen und hierfür die Anwendung der §§ 152 bis 156a BauGB in der Sanierungssatzung auszuschließen. Die Vorschriften des § 144 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgänge finden jedoch Anwendung.

### 3.2 Befristung

Gemäß § 142 Abs. 3 BauGB ist bei dem Beschluss über die Sanierungssatzung zugleich durch Beschluss die Frist festzulegen, in der die Sanierung durchgeführt werden soll. Nach BauGB soll die Frist 15 Jahre nicht überschreiten.

Da die Maßnahme im Bereich Tropenlinik bereits in der Planung ist und zügig umgesetzt werden soll, schlägt die Verwaltung die vorläufige Festlegung einer Frist bis zum 31.12.2023 vor.

### 3.3 Weiteres Vorgehen

Nach erfolgtem Beschluss wird die Satzung ausgefertigt und ortsüblich bekannt gemacht. Die Satzung und der Bericht zum integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept sowie zu den vorbereitenden Untersuchungen wird dem Regierungspräsidium im Zusammenhang mit dem Antrag für ein Soziale Stadt-Gebiet Waldhäuser-Ost angezeigt.

Die Universitätsstadt Tübingen teilt dem Grundbuchamt die rechtsverbindliche Satzung mit und veranlasst die Eintragung des Sanierungsvermerks in das Grundbuch der im Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücke.

Ab dem Zeitpunkt der ortsüblichen Bekanntmachung der Sanierungssatzung (Erlangung der Rechtskraft) und nach Abschluss einer Modernisierungsvereinbarung kann mit der Durchführung von Maßnahmen begonnen werden.

### 4. Lösungsvarianten

Es erfolgt keine Festlegung des Sanierungsgebiets. Damit wird die Sanierung des Altbaus der Tropenlinik erschwert und aus wirtschaftlicher Sicht nicht mehr darstellbar. Eine Erhaltung des stadtbildprägenden Gebäudes ist damit offen und fraglich.

### 5. Finanzielle Auswirkungen

Die Maßnahme zur Sanierung und Umnutzung des Altbaus der Tropenlinik im Sanierungsgebiet „Tropenlinik“ hat keine Auswirkungen auf den städtischen Haushalt.

Im Rahmen der Durchführung der Sanierung fallen nur geringe Kosten für die Vergütung eines Sanierungsträgers im Haushalt an (Erstellung Modernisierungsvereinbarung, Ausstellung Steuerbescheinigung). Diese Kosten sind in der Kosten- und Finanzierungsübersicht, sowie im Haushalt 2018 im Rahmen des Gebietes WHO unter der HHSt: 2.6150.9400.000-1030 finanziert und für 2019 auf HHSt: 1.6154.5750.000 – Honorar Sanierungsträger - angemeldet. Weitere Maßnahmen sind derzeit nicht geplant.